

Registrerede revisorer

Bente Bille
Anders Frimann

Jens Daniel Hansen
Susanne Nielsen
Katja Jakobsen

Ryberg & Thorsbro Invest ApS
Storegade 23
4780 Stege

CVR-nr. 39270048

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. maj 2026

Nicolaj Beckmann Thorsbro
Dirigent

Storegade 1
4780 Stege, Møn
Tlf.: 55 81 54 60
mail@revivision.dk
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed
Medlem af FSR – danske revisorer

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Ryberg & Thorsbro Invest ApS
Storegade 23
4780 Stege

CVR-nr.: 39270048

Stiftet: 19. januar 2018

Kommune: Vordingborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Martin Ryberg Larsen
Nicolaj Beckmann Thorsbro

Pengeinstitut: Møns Bank A/S
Storegade 29
4780 Stege

Revisor: ReviVision
Storegade 1
4780 Stege
CVR nr.: 76893713

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Ryberg & Thorsbro Invest ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 13. maj 2026

Direktion

Martin Ryberg Larsen

Nicolaj Beckmann Thorsbro

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAI

Til den daglige ledelse i Ryberg & Thorsbro Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ryberg & Thorsbro Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Stege, den 13. maj 2026

ReviVision
CVR nr.: 76893713

Anders Frimann
Registreret revisor
mne3141

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Ryberg & Thorsbro Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, andre driftsindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen af koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår af konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsvirksomheden for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afkaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2025

	2025 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	1.278.984	1.227.013
<hr/>		
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering	1.278.984	1.227.013
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>1.693.515</u>	<u>873.024</u>
Resultat før finansielle poster.....	2.972.499	2.100.037
Andre finansielle indtægter.....	0	788
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-211.523	-181.050
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-949.147</u>	<u>-792.501</u>
Resultat før skat	1.811.829	1.127.274
Skat af årets resultat.....	<u>-398.797</u>	<u>-249.089</u>
Årets resultat.....	<u>1.413.032</u>	<u>878.185</u>
Overført resultat.....	<u>1.413.032</u>	<u>878.185</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>1.413.032</u>	<u>878.185</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
AKTIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Grunde og bygninger.....	20.783.001	18.759.001
Materielle anlægsaktiver.....	20.783.001	18.759.001
3 Anlægsaktiver.....	20.783.001	18.759.001
Andre tilgodehavender.....	9.302	53.338
Periodeafgrænsningsposter.....	27.856	10.445
Tilgodehavender.....	37.158	63.783
Likvide beholdninger.....	854.308	28.332
Omsætningsaktiver.....	891.466	92.115
Aktiver.....	21.674.467	18.851.116

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	3.664.675	2.251.643
	3.714.675	2.301.643
Egenkapital.....		
Hensættelser til udskudt skat.....	929.252	556.679
Hensatte forpligtigelser	929.252	556.679
	12.235.221	11.562.099
Prioritetsgæld.....		
4 Langfristede gældsforpligtigelser.....	12.235.221	11.562.099
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	473.968	426.794
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	28.594	38.237
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	42.885	57.946
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.688.757	3.420.210
Selskabsskat.....	26.224	57.024
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	534.891	430.484
	4.795.319	4.430.695
Kortfristede gældsforpligtigelser.....		
Passiver.....	21.674.467	18.851.116

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Andre forpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital primo.....	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo.....	50.000	50.000
Overført overskud eller tab, primo.....	2.251.643	1.373.458
Årets resultat.....	1.413.032	878.185
Overført overskud eller tab, ultimo.....	3.664.675	2.251.643
Egenkapital.....	3.714.675	2.301.643

NOTER

	2025	2024
	DKK	DKK

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringer i ejendomme, udlejning af ejendomme og andet dermed forbundet formål.

2 Antal personer beskæftiget

Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>2</u>	<u>2</u>
Antal personer beskæftiget.....	<u>2</u>	<u>2</u>

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktører, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.

NOTER

3 Anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Ved vurdering af dagsværdien for investeringsejendommene indgår følgende faktorer:

- Erhvervs- og boligejendommene er beliggende på Sjælland tillagt yderligere 2% for placering i Stege.
- Afkastkrav er fastsat til 6,0% for erhvervs ejendomme på Sjælland tillagt yderligere 2,0% for Stege, hvilket samlet giver et afkastkrav på 8,0%.
- Afkastkrav er fastsat til 4,50% for boligejendomme på Sjælland tillagt yderligere 2,0% for Stege, hvilket samlet giver et afkastkrav på 6,5%.
- Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau.
- Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet.
- Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene udgjorde primo kr. 18.759.000. Værdiregulering i regnskabsåret som påvirker resultatopgørelsen udgør kr. 1.693.515 og tilgange på ejendommene udgør kr. 330.485, hvorefter værdien ultimo 2025 udgør kr. 20.783.000.

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret normalindtjeningsmodel. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens typer, beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår i lejekontrakterne.

På balancedagen er der indgået lejekontrakter på hovedparten af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes måling af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

Tekst	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Ændring i afkast %	Regulering
Beboelse	16.600.354	15.226.560	-0,50	1.373.794
Retail	5.883.646	5.481.440	-0,50	402.206
Skovområde	74.000	75.000	-0,50	-1.000
I alt	22.558.000	20.783.000		1.775.000
Beboelse	15.226.560	15.226.560	6,50	0
Retail	5.481.440	5.481.440	8,00	0
Skovområde	75.000	75.000	8,50	0
I alt	20.783.000	20.783.000		0
Beboelse	14.066.381	15.226.560	+0,50	-1.160.179
Retail	5.130.519	5.481.440	+0,50	-350.921
Skovområde	76.000	75.000	+0,50	1.000
I alt	19.273.000	20.783.000		-1.510.100

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld....	11.988.893	12.709.189	473.968	10.500.930
Langfristede gældsforpligtelser.....	<u>11.988.893</u>	<u>12.709.189</u>	<u>473.968</u>	<u>10.500.930</u>
			2025	2024
			DKK	DKK
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Investeringsejendomme, beboelse.....			15.226.560	13.519.327
Investeringsejendomme, retail.....			5.481.440	5.164.673
Investeringsgrund, skov.....			<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
Værdi ultimo indregnet i balancen.....			<u>20.783.000</u>	<u>18.759.000</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Investeringsejendomme, beboelse.....			1.648.253	1.174.515
Investeringsejendomme, retail.....			<u>113.262</u>	<u>61.013</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen.....			<u>1.761.515</u>	<u>1.235.528</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Investeringsejendomme, beboelse.....			0	158.080
Investeringsejendomme, retail.....			<u>68.000</u>	<u>204.424</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen....			<u>68.000</u>	<u>362.504</u>

NOTER

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter for udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Derudover foreligger der ingen kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Andre forpligtelser

Der foreligger ingen andre forpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.273.901, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 4.043.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 606.627, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 1.049.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 3.224.236, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 4.249.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.087.882, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 1.847.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 5.516.543, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 9.520.000.